

# Begriffsdefinitionen

Seite  
171

## Erfolgsrechnung

### **EBITDA**

Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT) abzüglich Marktwertveränderungen auf Anlageliegenschaften, Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften und Abschreibungen.

### **EPRA Earnings**

Erfolg abzüglich Marktwertveränderungen Anlageliegenschaften, Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften, Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente und Anteile ohne beherrschenden Einfluss.

### **Liquiditätswirksamer operativer Erfolg**

EPRA Earnings korrigiert um liquiditätswirksame Effekte.

### **Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre**

Anteil der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG am liquiditätswirksamen operativen Erfolg.

### **Anteile ohne beherrschenden Einfluss**

Bezieht sich bei Züblin auf die Minderheitsaktionäre der französischen Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France S.A., die an der französischen Börse Euronext Paris kotiert ist.

### **EPRA Eigenkapitalrendite**

Erfolg im Verhältnis zum EPRA Eigenkapital, das zu Beginn der Berichtsperiode zur Verfügung stand, bereinigt um allfällige Ausschüttungen und/oder Kapitalerhöhungen.

## Bilanz

### **Anlageliegenschaften**

Sämtliche strategischen und nicht strategischen Anlageliegenschaften der Züblin Gruppe.

### **Marktwert der Anlageliegenschaften**

Der vom unabhängigen Schätzer nach IAS 40 revised halbjährlich ermittelte Marktwert.

### **EPRA Eigenkapital**

Eigenkapital abzüglich Marktwert der derivativen Finanzinstrumente sowie der latenten Ertragssteuern.

### **EPRA Eigenkapital der Aktionäre**

EPRA Eigenkapital abzüglich Anteile ohne beherrschenden Einfluss.

### **EPRA Eigenkapitalquote**

EPRA Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme.

Züblin Gruppe  
Jahresbericht 14\_15

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
Corporate Governance  
Vergütungsbericht  
**Finanzbericht Holding**

## Kennzahlen pro Aktie

### Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien der Züblin Immobilien Holding AG abzüglich der Anzahl eigener Aktien. Bei stichtagsbezogenen Kennzahlen (Bilanz) wird die Anzahl eigener Aktien per Stichtag abgezogen, während bei periodenbezogenen Kennzahlen (Erfolgsrechnung) die durchschnittliche Anzahl eigener Aktien berücksichtigt wird.

### EPRA Earnings

EPRA Earnings dividiert durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

### Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre

Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre dividiert durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

### EPRA Eigenkapital (EPRA NAV)

EPRA Eigenkapital der Aktionäre dividiert durch die Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag.

### EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

EPRA Eigenkapital der Aktionäre abzüglich Marktwert der derivativen Finanzinstrumente, latente Steuern und Abweichung zum Marktwert der Hypotheken dividiert durch die Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag.

## Portfolio

### Jahresmietertrag

Jahresmiete, resultierend aus den am Stichtag bestehenden Mietverträgen. Diese Zahl enthält keine auf den Mieter überwälzbaren Nebenkosten.

### Jahresmietertrag Soll

Jahresmietertrag plus geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands.

### Geschätzter Marktmiettertrag

Sämtliche vermietbaren Flächen des gesamten Portfolios zu Marktmieten berechnet.

### Analyse der Mietertragsrenditen

### Vermietbare Anlageliegenschaften

Anlageliegenschaften abzüglich Renovationsprojekte und Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt.

### EPRA Mietertragsrendite, brutto

Jahresmietertrag der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zusätzlich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

**EPRA Mietertragsrendite, netto**

Jahresmietertrag Ist abzüglich Liegenschaftsaufwand sowie Unterhalt und Reparaturen (Eigentümerlasten) der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zusätzlich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

**Analyse des Leerstands**

**Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands**

Leerstand in m<sup>2</sup> per Stichtag berechnet zu Marktmieten.

**Leerstandsquote monetär**

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum Jahresmietertrag Soll.

**EPRA Leerstandsquote**

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum geschätzten Marktmiettertrag.

**Leerstandsquote (m<sup>2</sup>)**

Nicht vermietete Fläche am Bilanzstichtag im Verhältnis zur total vermietbaren Fläche.